

2022年度版AFPテキスト 2022年10月改正資料

2022年10月1日現在で適用されている法令等に基づいて作成した制度改正資料です。
FP試験において押さえておきたい主な内容を掲載していますのでご確認ください。
なお、該当ページには、2022年度版AFPテキストの該当ページを記載しています。

<不動産運用設計>

1. 借地借家法が見直されました。

一般定期借地権の契約については、「契約の更新がない」「建物の築造による存続期間の延長がない」「建物買取請求をしない」という3つの特約を書面に代えて電磁的記録により締結できることとなり、電子契約が可能となりました。また、定期建物賃貸借契約についても電子契約が可能となり、所定の要件を満たす場合には、契約締結前の事前説明書の内容を書面の交付に代えて電磁的方法により提供することも可能となりました（2022年5月18日以後）。

	改正前	改正後
一般定期借地権の契約	3つの特約を <u>書面により締結することが必要</u>	3つの特約を <u>電磁的記録により締結することができ、電子契約によることが可能</u>
定期建物賃貸借の契約	<u>書面により締結することが必要</u>	<u>電子契約によることが可能。賃借人の承諾を得ること等の要件を満たす場合には、契約締結前の事前説明書の内容を書面の交付に代えて電磁的方法により提供することも可能</u>

該当ページ P25、P27、P30、P31

2. 宅地建物取引業法が見直されました。

重要事項説明書（35 条書面）、契約を締結したときに交付する書面（37 条書面）および媒介契約書については、所定の要件を満たす場合には、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となりました。また、重要事項説明書（35 条書面）、契約を締結したときに交付する書面（37 条書面）については、宅地建物取引士による押印が不要となりました（2022 年 5 月 18 日以後）。

	改正前	改正後
重要事項説明書（35 条書面）および契約を締結したときに交付する書面（37 条書面）	<u>宅地建物取引士の押印のある重要事項説明書や契約を締結したときに交付する書面を交付</u>	<u>宅地建物取引士の押印は不要。また、契約当事者の承諾を得る等の要件を満たす場合には、書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が可能</u>
媒介契約書	<u>書面を交付</u>	<u>依頼者の承諾を得る等の要件を満たす場合には、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能</u>

該当ページ P106

3. 不動産の表示に関する公正競争規約および表示規約施行規則が見直されました。

不動産の表示に関する公正競争規約および同施行規則が見直され、表示方法等についての変更が行われました（2022 年 9 月 1 日以後）。

	改正前	改正後
交通の利便についての表示	<u>最寄駅から物件までの距離（所要時間）を徒歩による所要時間により表示</u>	<u>物件から最寄駅までの距離（所要時間）を徒歩による所要時間により表示</u>
商業施設等についての表示	<u>物件までの道路距離を明示して表示</u>	<u>物件からの道路距離または徒歩による所要時間を明示して表示</u>

該当ページ P109

<ライフプランニング・リタイアメントプランニング>

1. フラット35の金利引下げ方法がポイント制に変わりました。

2022年10月以降の借入申込受付分からフラット35の金利引下げ方法がポイント制に変更されました。ポイント制とは、金利引下げメニューごとにポイントを定め、合計ポイント数に応じて金利引下げ期間および金利引下げ幅が決まる制度です。

合計ポイント数	金利引下げ期間	金利引下げ幅
1ポイント	当初5年間	年▲0.25%
2ポイント	当初10年間	年▲0.25%
3ポイント	当初5年間	年▲0.50%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
4ポイント	当初10年間	年▲0.50%

該当ページ P68

<リスクと保険>

1. 電磁的記録によりクーリング・オフの通知を行うことが可能となりました。

クーリング・オフ（申込の撤回または契約の解除）の申出は、書面（はがき等）により行うものとされていましたが、書面のほか電磁的記録（ウェブサイト上のクーリング・オフ専用フォーム、電子メール等）によるクーリング・オフも可能となりました。

該当ページ P114

以上